Należytość pocztowa opłacona ryczałtem. Telefon Nr. 176-76.

Nr. 4/129. Kraków, październik-listopad-grudzień 1933 r. Rocznik XXI.

Czasopismo Właścicieli Realności

Organ Towarzystwa Katol. Właścicieli Realności w Krakowie.

Numer pojedynczy 60 gr.
Członkowie Tow. kat. właśc. realn. w Krakowie, którzy zapłacą całoroczną wkładkę, otrzymują Czasopismo bezpłatnie, gdyż należytość za prenumeratę mieści się w opłacanej przez członków rocznej wkładce.

Redakcja i Administracja:
ulica Karmelicka 15, I. p.
TELEFON NR. 176-76.
Konto P. K. O. Nr. 407.771.
Redaktor odpowiedzialny:
Dr. MICHAŁ ŚWIGOST.

Ogłoszenia przyjmuje administracja, Kraków, ul. Karmelicka L. 15, I. p.
CENY OGŁOSZEŃ:
Cała strona 160 zł., ½ str. 80 zł., ¼ str. 40 zł., 1/8 str. 20 zł., 1/16 str. 10 zł.
Krótkie firmowe 5 zł. jednorazowo.
Pozatem wedle umowy.

Wpisowe do Towarzystwa wynosi jednorazowo 2 zł. Wkładkę roczną na r. 1934 ustalił Wydział w dniu 21. XI. 1933 r. w następującej wysokości:
1) Od właścicieli domów parterowych 8 złotych, — 2) od właścicieli domów I-piętrowych 15 złotych, — 3) od właścicieli domów II-piętrowych i wyższych 24 złote. — 4) Właściciele dwóch domów płacą wkładkę o 50% wyższą. — 5) Właściciele domów trzech lub więcej płacą wkładkę o 100% wyższą.
Uprasza się jaknajusilniej P. T. Członków o uiszczenie wkładek zaległych i za rok 1934.

Wybory do Rady Miejskiej.

Zawiadamiamy naszych P. T. Członków Towarzystwa, że w wyborach do Rady Miejskiej nie wystąpiliśmy z własną listą, albowiem ustawa i regulamin wyborczy są tak skonstruowane, że własności nieruchomej miejskiej, stanowiącej podstawowy czynnik życia gospodarczego miast, nie dają możności wyboru reprezentacji do Rad Miejskich odpowiadającej jej wartościom majątkowym i podatkowym oraz zabierania odpowiednio ważkiego głosu w sprawach gospodarczych gmin.

Wobec tego komunikujemy tylko, że do Rady miejskiej kandydują:

Na liście Nr. 1:

Dr. Artur Potocki — Prezes naszego „Związku Zrzeszeń Własności Nieruchomej Miejskiej w Polsce“ — w okręgu wyborcz. I. **oraz następujący członkowie Towarzystwa Kat. Właść. realności w Krakowie:**

Adam Szarski	w okręgu wyborczym	I.
Antoni Jarosz	w „ „	II.
Stanisław Burtan	w „ „	IV.
Dr. Julian Nowak	w „ „	VII.
Ludwik Lazar	w „ „	VIII.

Na liście Nr. 3:

Karolina Łodzińska	w okręgu wyborczym	I.
Michał Nycz	w „ „	IV.
Wincenty Szymborski	„ „	V.

Apelujemy przeto do naszych P. T. Członków, aby kandydatury te stojącymi im do dyspozycji głosami poparli.

Towarzystwo Katolickich Właścicieli Realności w Krakowie.

Dr. MICHAŁ ŚWIGOST
Sekretarz.

Dr. ALEKSANDER BAKAŁOWICZ
Prezes.

Na przełomie roku.

Zbliżający się koniec roku kalendarzowego, zmusza nas mimowoli do rzucenia okiem wstecz i w przyszłość.

Kończący się rok nie należał wogóle do pomyślnych, a już pomyślnym stanowczo nie może go nazwać własność nieruchoma miejska. Przedłużający się kryziys ogólny wpłynął fatalnie na zdolność płatniczą szerokich mas, które w znacznej części, nie ze złej woli, nie mogą podołać swym obowiązkom, w pierwszym rzędzie odnośnie do opłat za zajmowane lokale. Kto ponosi szkodę? Własność nieruchoma.

Rosnące w setki i tysiące zaległości czynszowe, stają się mało prawdopodobnemi do ściągnięcia. Następstwem tego jest osłabienie siły podatkowej właścicieli realności, co w rezultacie pociąga za sobą nietylko ich szkodę osobistą, ale i stratę skarbu państwa, który na czas nie może otrzymać swych należności.

Dobry dotąd i pewny płatnik podatkowy, jakim był właściciel nieruchomości, zaczyna też zawodzić. Nie ze złej woli, ale w następstwie tego całego łańcucha przyczyn, jakie składają się na t. z. kryzys.

Mnożące się **w zastraszający sposób** edykty licytacyjne na właścicieli nieruchomości, nie mogących bezwarunkowo sprostać (wskutek zaległości czynszowych) zobowiązaniom bankowym i podatkowym, świadczą wymownie o położeniu tej gałęzi społeczeństwa.

Nie znikła dotąd ustawa o ochronie lokatorów, wznowiono natomiast w dalszym ciągu dekrety o nieeksmitowaniu bezrobotnych z mieszkań jedno i dwuizbowych.

Stan ten nieznośny i wprost niemoralny, przedłuża się chronicznie, czyniąc z ledwo dyszących właścicieli nieruchomości **przymusowych** dobrodziejów bezrobotnych, którym mają nietylko **bezpłatnie dostarczać mieszkań, ale ponadto płacić podatek na Fundusz pracy** dla bezrobotnych! Rozwydrzenie nieodpowiedzialnej prasy brukowej, przynoszącej co pewien czas alarmujące wieści o obniżce i tak już bardzo niskiego komornego, przyczyniło się w roku ubiegłym do pogorszenia płatności czynszów i to w niektórych miastach (a specjalnie w Krakowie) bardzo wybitnie.

A prasa ta **nie była pociągnięta** do odpowiedzialności za swe niepoczytalne wystąpienia, idące wybitnie po linji szkodzenia państwu!

Tego rodzaju złośliwe i judzące wystąpienia nie powinny uchodzić bezkarnie.

Drobną poprawę spraw procesowych z tytułu zaległości czynszowych i praw eksmisyjnych przyniósł nowy kodeks procedury cywilnej. Nie wyrównuje fakt ten jednak szkód, jakie wyrządzają przyczyny wyżej naprowadzone.

Pewnym plusem w dotychczasowych stosunkach najmu i wynajmu możnaby nazwać wydanie dekretem P. Prezydenta kodeksu o zobowiązaniach i pomieszczenia w nich artykułów, dotyczących sprawy najmu (podajemy je na innem miejscu). Ale ważność i wartość tego kodeksu dla nas osłabia znów szereg dowolności, pozostawionych lokatorom, a dających znów pole do skarg, procesów i zaognień. Kodeks ten wchodzi w życie z dniem 1 lipca 1934 r., ustawa o ochronie lokatorów pozostaje jednak nadal w mocy.

Z podatków nic nie ubyło. **Przybyła natomiast danina majątkowa** — nowy ciężar, od którego niema odwołania nawet w razie krzywdzącego wymiaru.

Oto wiązanka kwiatów, umilająca życie właścicieli nieruchomości. Jeżeli dodamy do tego specjalne lokalne krakowskie bolączki, jak ciągnącą się jak wąż morski sprawa latarek orjentacyjnych, zwrotu kosztów za nowe bruki, drożyznę wywozu śmieci, drożyznę prądu elektrycznego i szereg innych — obraz nabierze smutnego wyrazu. Dopełni go niezwykle smutny stan ulic i dzielnic, przyłączonych — stan wołający wprost o zlitowanie i niespychanie Krakowa do roli jakiegoś Grajdołka z dalekich kresów.

Sprawa ta, pierwszorzędna dla miasta z pretensją do kultury, nie posunęła się prawie nic w ubiegłym roku naprzód. Chciałoby się widzieć jakiś program obmyślany, przedyskutowany i podany do wiadomości, a nie pracę dorywczą, choć może nieraz łatającą skutecznie braki bardzo krzyczące.

Oto w zarysach bilans roku ubiegłego!

Rzucić okiem w przyszłość — to rzecz niełatwa. Jedno pewnem jest, że ciężary się nie zmniejszają, oby się tylko nie zwiększyły! Będzie zadaniem naszej całej organizacji ze Związkiem Zrzeszeń własności nieruchomej w Warszawie na czele, zapobiegać doszczętnemu rujnowaniu własności miejskiej.

Życie, ten najrealniejszy regulator stosunków społecznych, przekreśliło już wielokrotnie i przekreśla t. zw. ustawę o ochronie lokatorów. Może przecież czynniki miarodajne przejrzą i uznają, że jest ona przeżytkiem, hamującym ruch budowlany.

W każdym razie musimy uzbroić się przeciw nowym zakusom daninowym. **Siłą naszą będzie wybitne zwiększenie naszych szeregów i solidarność,** broniąca dobrze zrozumianego interesu państwa.

Na przełomie roku zastają nas wybory do Rady miejskiej na podstawie nowej ordynacji. W kampanji wyborczej nie wzięliśmy udziału jako osobna grupa obywateli, bośmy tego z powodu konstrukcji ustawy i regulaminu wyborczego uczynić nie mogli.

W barwnej mozaice przedstawicieli różnych ugrupowań społecznych, brakło miejsca dla oficjalnych przedstawicieli naszego stowarzyszenia. Musimy zadowolić się tem, że niektórzy z naszych członków, o ile wejdą do Rady miejskiej, będą mogli bronić interesu własności nieruchomej. Stan taki uważamy mimo wszystko za anormalny i to w czasie, gdy powszechnie podkreśla się tylko(?) gospodarczy podkład akcji wyborczej i gdy do głosu decydującego mają przyjść w nowym ustroju właśnie reprezentanci korporacyj (grup społecznych i gospodarczych).

Prawo najmu w polskim Kodeksie Zobowiązań.

Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. Dz. U. R. P., Nr. 82, poz. 598, ogłoszony został Kodeks Zobowiązań. Rozporządzenie wchdzi w życie z dniem 1. lipca 1934 r. Nas interesuje Tytuł VIII. Dział I. Kodeksu, zawierający postanowienia prawne o najmie. Ze względu na ważność tych postanowień ustawowych dla właścicieli domów przytaczamy je w całości.

Zauważyć atoli trzeba, że wedle przepisów, wprowadzających Kodeks Zobowiązań Art. III, p. 3, (poz. 599 powyższego Dz. U. R. P.) ustawa o ochronie lokatorów pozostaje nadal w mocy.

W każdym razie przy zawieraniu umów najmu, należy mieć na oku postanowienia nowego Kodeksu i odpowiednio się zabezpieczyć przeciwko dowolnościom, pozostawionym przez Kodeks w szerokich ramach lokatorom.

Rozdział I.

Przepisy ogólne.

Art. 370. § 1. Przez umowę najmu, wynajmujący zobowiązuje się dać najemcy używanie rzeczy przez czas oznaczony lub nieoznaczony za zapłatą umówionego czynszu.

§ 2. Czynsz może być oznaczony w pieniądzach lub w świadczeniach innego rodzaju.

Art. 371. Umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia, zawarta na czas oznaczony, dłuższy niż rok, powinna być pismem stwierdzona. To samo obowiązuje co do umów, zawartych na czas życia wynajmującego lub najemcy.

Art. 372. § 1. Najem nieruchomości, zawarty na czas dłuższy niż lat dwadzieścia pięć, i najem pomieszczenia, zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć, uważa się po upływie tych terminów za zawarty na czas nieoznaczony.

§. 2. Jeżeli czynsz w całości lub części jest oznaczony w pracy osobistej na rzecz wynajmującego, najem, zawarty na czas dłuższy niż lat pięć, uważa się po upływie lat pięciu za zawarty na czas nieoznaczony.

Rozdział II.

Obowiązki wynajmującego.

Art. 373. § 1. Wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w terminie umówionym w stanie do umówionego użytku zdatnym i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu.

§ 2. Drobne naprawy i wydatki, połączone ze zwykłem używaniem rzeczy, obciążają najemcę.

§ 3. Wynajmujący nie jest obowiązany do odbudowy rzeczy najętej, zniszczonej wskutek wypadku.

Art. 374. Gdyby przy wydaniu rzeczy najętej okazała się potrzeba napraw, które obciążają wynajmującego, albo gdyby taka potrzeba powstała w czasie trwania najmu, a wynajmujący, mimo otrzymania zawiadomienia, nie uskutecznił tych napraw w czasie odpowiednim, najemca może je uskutecznić na koszt wynajmującego.

Art. 375. § 1. Gdy w czasie wydania rzecz najęta ma wady, sprzeciwiające się umowie, albo utrudniające jej używanie lub zmniejszające użyteczność, albo, gdy takie wady powstaną później, wskutek okoliczności, za które najemca nie odpowiada, wolny on jest przez czas trwania wady od obowiązku płacenia odpowiedniej części czynszu.

§ 2. Gdyby mimo istnienia wady czynsz został w całości zapłacony, najemca może żądać zwrotu w odpowiednim stosunku.

§ 3. Roszczenia o zwrot czynszu, zapłaconego mimo istnienia wady, nie można dochodzić sądownie po upływie sześciu miesięcy od chwili zapłaty, a gdyby zapłata nastąpiła przed okazaniem się wady, od chwili okazania się wady.

Art. 376. § 1. Gdy rzecz najęta ma wady, które czynią przewidziany w umowie użytek niemożliwym, najemca może odstąpić od umowy, jeżeli wady te istniały już przy wydaniu, a gdy powstały później, jeżeli wynajmujący nie usunął ich w odpowiednim czasie, mimo że został o nich zawiadomiony, albo jeżeli usunąć się nie dadzą.

§ 2. Jeżeli wady najętego pomieszczenia są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu najemcy lub jego domowników, może on odstąpić od umowy, chociażby zgóry zrzekł się tego prawa.

Art. 377. Przepisy dwóch artykułów poprzedzających stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy ze względu na prawa osoby trzeciej rzecz najęta zostanie odebrana w całości lub w części, jak również w przypadku, gdy ze względu na te prawa

najemca dozna przeszkody w używaniu rzeczy, określonem w umowie.

Art. 378. § 1. Gdy osoba trzecia dochodzi przeciwko najemcy praw do rzeczy najętej, któreby mu mogły przeszkodzić w wykonywaniu uprawnień, wynikających z umowy najmu, powinien on niezwłocznie zawiadomić o tem wynajmującego.

§ 2. Gdy najemca zaniecha tego zawiadomienia, odpowiada względem wynajmującego za wynikłą stąd szkodę.

Art. 379. W przypadku, gdy najemca dozna przeszkody w używaniu rzeczy najętej wskutek samowolnych czynów osób trzecich, nie roszczących sobie żadnego prawa do tej rzeczy, może on, nawet nie zawiadamiając wynajmującego, wystąpić w imieniu własnem, przeciwko tym osobom nietylko o odszkodowanie, lecz również o ochronę zakłóconego lub o przywrócenie utraconego posiadania.

Rozdział III.

Obowiązki najemcy.

Art. 380. § 1. Najemca ma obowiązek przez czas trwania najmu używać rzeczy najętej z należytą starannością, w sposób określony umową, a gdy umowa nie określa sposobu używania, w sposób, odpowiadający przeznaczeniu rzeczy.

§ 2. Jeżeli w czasie najmu okaże się potrzeba napraw, które obciążają wynajmującego, najemca powinien zawiadomić go o tem niezwłocznie, w przeciwnym razie odpowiada za szkodę.

§ 3. Jeżeli przedmiotem najmu jest pomieszczenie, najemca powinien stosować się do porządku domowego, o ile ten nie jest sprzeczny z uprawnieniami, z umowy wynikającemi, nadto zaś powinien liczyć się w miarę możności z potrzebami innych mieszkańców i sąsiadów.

Art. 381. § 1. Bez pozwolenia wynajmującego nie wolno najemcy czynić w rzeczy najętej zmian, któreby naruszały jej substancję.

§ 2. Nie są uważane za zmiany substancji: zaprowadzenie w pomieszczeniu oświetlenia elektrycznego, gazu, telefonu, radja i innych tego rodzaju urządzeń, jeżeli sposób ich zaprowadzenia nie sprzeciwia się obowiązującym przepisom, chybaby wynajmujący wykazał, że w danych okolicznościach zmiany takie zagrażają bezpieczeństwu nieruchomości. O ile do powyższych urządzeń potrzebne jest współdziałanie wynajmującego, najemca może domagać się tego współdziałania za zwrotem wynikłych stąd kosztów.

Art. 382. Gdy najemca używa rzeczy w sposób niezgodny z jej przeznaczeniem lub umową i mimo upomnienia nie przestaje jej używać w ten sposób, albo gdy zaniedbuje rzecz tak, że jest narażona na znaczne uszkodzenie, wreszcie gdy najemca pomieszczenia wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo, gdy przez nieprzyzwoite zachowanie się, wywołuje zgorszenie u innych mieszkańców lub sąsiadów, wynajmujący może odstąpić od umowy i żądać odszkodowania.

Art. 383. § 1. Jeżeli w ciągu trwania najmu pomieszczenia, budynek wymaga napraw, których nie można odłożyć aż do ukończenia najmu, najemca winien znosić niedogodności, jakie mu naprawy sprawiają, jednakże ma prawo żądać obniżenia czynszu, w stosunku do czasu i do części budynku, której używania był pozbawiony.

§ 2. Jeżeli naprawy są tego rodzaju, że w czasie ich wykonywania pomieszczenie jest niezdatne do użytku, określonego w umowie, najemca ma prawo od umowy odstąpić.

Art. 384. § 1. Najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym, a gdy termin nie jest w umowie oznaczony, w terminie zwyczajowo przyjętym.

§ 2. Jeżeli termin płatności nie jest oznaczony ani przez umowę, ani przez zwyczaj, czynsz winien być płacony zgóry, a mianowicie: gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc, za cały czas najmu, gdy ma trwać dłużej niż miesiąc, lub gdy umowa była zawarta na czas nieoznaczony — miesięcznie.

Art. 385. § 1. Gdy najemca z własnej winy albo z przyczyn, dotyczących jego osoby, nie może używać rzeczy najętej lub może jej używać tylko w ograniczonym zakresie, obowiązany jest mimo to płacić czynsz, jeżeli wynajmujący gotów był mu wydać albo pozostawić rzecz w stanie zdatnym do umówionego używania.

§ 2. W takim przypadku najemca może potrącić to, co skutkiem nieużywania przez niego rzeczy wynajmujący oszczędził lub uzyskał przez inne jej użycie.

Art. 386. Celem zabezpieczenia czynszu, zalegającego nie dłużej niż rok, służy wynajmującemu ustawowe prawo zastawu na wniesionych do przedmiotu najmu ruchomościach najemcy i członków jego rodziny, z nim razem mieszkających, o ile ruchomości te nie są zwolnione od zajęcia w drodze egzekucji.

Art. 387. § 1. Ustawowe prawo zastawu wynajmującego wygasa, gdy rzeczy zostaną z przedmiotu najmu wyniesione.

§ 2. Wynajmujący może się sprzeciwić wyniesieniu rzeczy i zatrzymać je na własne niebezpieczeństwo, dopóki zaległy czynsz nie będzie zapłacony albo zabezpieczony.

§ 3. Gdy rzeczy mają być wyniesione skutkiem zarządzenia władzy, wynajmujący zachowuje swoje prawo zastawu, jeżeli w ciągu dni trzech zgłosi je u władzy, która wyniesienie zarządziła.

Art. 388. Wynajmujący może odstąpić od umowy z powodu niepłacenia czynszu przez najemcę, gdy najemca zalega z zapłatą czynszu co najmniej za dwa okresy płatności.

Rozdział IV.

Zakończenie najmu.

Art. 389. § 1. Najem kończy się z upływem czasu, na który był zawarty, jeżeli w umowie nie zastrzeżono, że w razie zaniechania wypowiedzenia na pewien czas przed końcem najmu przedłuża się on na czas oznaczony lub nieoznaczony.

§ 2. Jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą rozwiązać najem przez wypowiedzenie z zachowaniem terminów wypowiedzenia umownych, zwyczajowych, a w ich braku ustawowych.

§ 3. Umowa, zawarta na czas życia wynajmującego lub najemcy, nie może być wypowiedziana przez wynajmującego.

Art. 390. Ustawowe terminy wypowiedzenia najmu są następujące: gdy czynsz jest płatny w odstępach czasu dłuższych niż miesiąc — najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego; gdy czynsz jest płatny miesięcznie — na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego; gdy czynsz jest płatny w krótszych odstępach czasu — na trzy dni naprzód; gdy najem jest dzienny — na jeden dzień naprzód.

Art. 391. § 1. Najem nie rozwiązuje się ani przez śmierć wynajmującego, ani przez śmierć najemcy.

§ 2. W razie śmierci najemcy mieszkania jego małżonek, wstępni, zstępni, przysposobieni i rodzeństwo, mieszkający z nim stale razem aż do chwili jego śmierci, wstępują w umowę najmu. Jednak osoby te mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia.

§ 3. W razie wypowiedzenia najmu przez niektóre z wymienionych osób, najem rozwiązuje się względem tych, które wypowiedzenia dokonały.

Art. 392. Osoby, pozostające w służbie państwowej lub samorządowej, mogą w razie przeniesienia służbowego do innej miejscowości rozwiązać umowę najmu mieszkania, zawartą na czas oznaczony, z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia.

Art. 393. Gdy po upływie czasu, określonego w umowie albo w wypowiedzeniu, najemca używa nadal rzeczy za wyraźną lub milczącą zgodą wynajmującego, uważa się, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony.

Art. 394. § 1. Po zakończeniu najmu najemca lub osoba, której najemca rzecz oddał do bezpłatnego używania lub w podnajem, obowiązani są zwrócić ją wynajmującemu w stanie niepogorszonym.

§ 2. Jednakże najemca nie odpowiada ani za zużycie, będące następstwem prawidłowego używania, ani za uszkodzenie lub utratę wskutek wypadku.

§ 3. Domniemywa się, iż rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym, do użytku zdatnym.

Art. 395. Roszczeń o odszkodowanie z powodu, że rzecz została zwrócona w stanie gorszym niż ten, w jakim była wydana najemcy, nie można dochodzić sądownie po upływie miesięcy sześciu od dnia zwrotu.

Art. 396. Jeżeli najemca rzecz ulepszył, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, ma prawo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy, odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, lub żądać aby najemca je usunął.

Art. 397. Po upływie miesięcy sześciu od dnia zwrotu rzeczy najętej, najemca nie może dochodzić sądownie roszczeń o zwrot wydatków na naprawy, obciążające wynajmującego, oraz wydatków, poniesionych na ochronę rzeczy od utraty lub uszkodzenia.

Rozdział V.

Odstąpienie używania rzeczy najętej i podnajem.

Art. 398. § 1. Najemca może rzecz najętą oddać w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem, jeżeli mu tego umowa nie zabrania.

§ 2. Najemca odpowiada za to, że osoba trzecia będzie używała rzeczy najętej zgodnie z jego obowiązkami.

§ 3. Umowa o używanie lub o podnajem rozwiązuje się przez zakończenie stosunku najmu, jeżeli jej rozwiązanie nie nastąpiło wcześniej z innych przyczyn.

Rozdział VI.

Zbycie rzeczy najętej.

Art. 399. § 1. W razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu, nabywca wstępuje z mocy samego prawa w stosunek najmu na miejsce zbywcy, może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów ustawowych.

§ 2. Powyższe prawo wypowiedzenia nie służy mu, jeżeli najem był ujawniony w księdze hipotecznej (gruntowej), albo jeżeli w chwili nabycia rzecz była już wydana najemcy, a umowa najmu była zawarta na piśmie z datą urzędownie zaświadczoną.

Art. 400. § 1. Jeżeli wskutek wypowiedzenia przez nabywcę najemca musi oddać rzecz najętą wcześniej, niż byłby obowiązany stosownie do umowy najmu, może żądać od zbywcy odszkodowania z powodu niewykonania umowy.

§ 2. W przypadku takim najemca powinien niezwłocznie zawiadomić zbywcę o przedwczesnem wypowiedzeniu, w przeciwnym razie zbywca może mu przeciwstawić wszelkie zarzuty, których podniesienie uczyniłoby wypowiedzenie ze strony nabywcy bezskutecznem, a których najemca nie podniósł.

Art. 401. Najemca nie może powoływać się wobec nabywcy na zapłatę czynszu, dokonaną zgóry do rąk zbywcy więcej niż za jeden okres płatności, chyba, że zapłata była ujawniona w księdze hipotecznej (gruntowej).

Okólnik Związku Zrzeszeń własności nieruchomej miejskiej w Polsce

Po dłuższych naradach zarówno w łonie zarządu Związku Zrzeszeń Własności Nieruchomej Miejskiej w Polsce, jak i na terenie kilku organizacyj, postanowiliśmy utworzyć przy Związku Zrzeszeń biuro propagandy prasowej. Wychodziliśmy z założenia, że społeczeństwo jest tak słabo uświadomione o naszej sytuacji, iż jest kategorycznym nakazem chwili uświadomienie najszerszych warstw o nad wyraz trudnem położeniu właścicieli domów w Polsce. Akcja ta będzie miała podwójny cel. Z jednej bowiem strony trzeba będzie odpierać zakusy na nasz stan posiadania, jak naprzykład żądania związków lokatorów i t. p., z drugiej strony trzeba będzie przygotować opinję społeczną do przyjęcia naszych postulatów w dziedzinie ustawodawstwa mieszkaniowego, podatkowego, prawa budowlanego itp., itp.

Brak takiego biura propagandowego odczuwaliśmy dotkliwie. To też Zarząd Związku Zrzeszeń i niektóre jednostki z pośród zarządów, czy to naczelnej naszej organizacji, czy prowincjonalnych związków podejmowały na własną rękę taką propagandę, umieszczając dzięki swoim osobistym znajomościom od czasu do czasu artykuły i notatki w prasie codziennej lub perjodycznej z wielkim pożytkiem dla naszej sprawy.

Była to jednak akcja dorywcza, niezorganizowana, skutkiem czego nie mogła mieć takiego zasięgu, jakiego **wymaga konsekwentne,** stałe urabianie opinji publicznej.

Zadaniem biura prasowego będzie z jednej strony zbieranie i opracowywanie materjałów dla propagandy, pisanie i zamawianie artykułów, a z drugiej strony — udostępnianie łamów prasy codziennej i perjodycznej dla tych informacyj i notatek.

Otóż w **dziedzinie dostarczania materjałów odwołujemy się z gorącym apelem** do wszystkich chociażby najmniejszych organizacyj, aby nam nadsyłały krótkie lecz treściwe i **dokładne** informacje o wszystkich obchodzących nas wypadkach. A więc:

1) Z dziedziny stosunków lokatorów do właścicieli domów prosimy o **niezwłoczne** nadsyłanie nam informacyj o wypadkach naprzykład pobicia, lub napadów lokatorów na właścicieli domów na tle sporów mieszkaniowych, oraz opisy gwałtów i oporu przy wykonywaniu wyroków eksmisyjnych. W opisach tych muszą być podane nazwiska osób biorących udział w zajściu, oraz adres domu, w którem miały miejsce. Opisy te muszą być nadsyłane **niezwłocznie** po wypadkach, ponieważ w przeciwnym razie nie nadają się do publikacji w prasie codziennej, która musi posiadać **świeże** informacje.

2) Prosimy o nadsyłanie nam opisów, a nawet **fotografji** o wypadkach zawalenia się stropów, zarysowania się ścian, wogóle **wszystkiego, co świadczy o technicznem upadku domów i mieszkań.**

3) Wśród właścicieli małych domów, które — jak dowodzi statystyka — stanowią ogromną większość domów w miastach Polski, szerzy się bieda, a często straszliwa nędza. Właścicieli domów zwalnia się z ich dotychczasowych miejsc pracy, bo są „kamienicznikami", często nie udziela się zapomóg z tego samego powodu, a jednocześnie nie mają oni najmniejszych nawet dochodów ze swych nieruchomości. Otóż prosimy o jak najliczniejsze nadsyłanie opisów skrajnej biedy i nędzy wśród właścicieli domów. Informacje te będą stopniowo publikowane w prasie, celem uświadomienia społeczeństwa o warunkach bytowania naszych członków.

Nadmieniamy i **podkreślamy z całym naciskiem,** że wszystkie informacje **muszą być dokładne. Stanowczo prosimy o unikanie wszelkiej przesady w opisach,** ponieważ niedokładne informacje naraziłyby nas ze strony naszych przeciwników na zarzut kłamstwa i wprowadzanie w błąd opinji publicznej.

Opisy, nadsyłane do nas muszą zawierać imiona i nazwiska osób. Gdyby jednak te osoby nie życzyły sobie, aby ich nazwiska figurowały w gazetach, to prosimy zaznaczyć to w piśmie.

Niezależnie od powyższych wypadków, ujętych w p. 1, 2 i 3, prosimy o komunikowanie nam wszystkich rażących wydarzeń, które — zdaniem Panów — zasługują na publikację w pismach.

Za ogłoszenie takich wypadków w prasie Zw. Zrzeszeń nie będzie pobierał od swoich organizacyj **żadnych opłat.**

W imię obrony naszych interesów odwołujemy się jeszcze raz do wszystkich organizacyj, o nadsyłanie nam niezwłocznie obfitego i nieopóźnionego materjału do prasy.

Tyle okólnik.

Wobec tego prosimy wszystkich P. T. Członków Towarzystwa, ażeby czyniąc zadość powyższym żądaniom Związku Zrzeszeń, nadsyłały do biura Towarzystwa (ul. Karmelicka, L. 15), dokładne opisy jaskrawych wydarzeń, lub też zgłaszali je osobiście, poczem w opracowaniu odpowiedniem dla prasy, prześlemy opisy do Warszawy.

Zarząd Towarzystwa.

Podatek dochodowy.

W sprawie zmian, wprowadzonych w postępowaniu wymiarowem i odwoławczem w dziedzinie podatku dochodowego, wydany został przez Ministra Skarbu okólnik (z dnia 7. VIII., Nr. D. V. 3751/2/33), który niewątpliwie przyczyni się do uproszczenia i usprawnienia urzędowania w tej dziedzine administracji skarbowej.

Ze względu na korzyści, wypływające z tych zmian dla podatników, przytaczamy poniżej wspomniany okólnik w całości:

Na zasadzie art. 120 ust. 2, ustawy o państwowym podatku dochodowym, prezesi izb skarbowych zostali upoważnieni do odraczania na indywidualne prośby terminu składania zeznań o dochodzie tak osób fizycznych, jak i prawnych, na okres czasu, który uznają za wskazany z uwagi na okoliczności, przytoczone w podaniach płatników (bez ograniczenia okresu czasu).

Na zasadzie art. 31 ustawy o państwowym podatku dochodowym, prezesi izb skarbowych zostają upoważnieni **do uchylenia prawomocnych orzeczeń komisji odwoławczych, w przypadkach podniesienia słusznych zarzutów tak natury formalnej, jak i materjalnej** w skargach do Najwyższego Trybunału Administracyjnego, oraz w zażaleniach, wnoszonych przez płatników podatku dochodowego w 60-cio dniowym terminie, przewidzianym do wnoszenia skarg do N. T. A. W razie wniesienia zażalenia po 60-cio dniowym terminie — orzeczenie komisji odwoławczej może być uchylone, o ile dochodzenia wykażą, że wymiar podatku jest pod względem materjalnym nieuzasadniony.

Na zasadzie art. 120 ustęp 2 ustawy o państwowym podatku dochodowym, **prezesi izb skarbowych zostają upoważnieni do darowania skutków przekroczenia terminu do wnoszenia odwołań w przypadkach wniesienia odwołania po 30-dniowym terminie bez przytoczenia w nim powodów opóźnienia, a przytoczenia tych powodów dopiero po otrzymaniu odmownej decyzji przewodniczącego komisji szacunkowej. Również zostają upoważnieni prezesi izb do przywracania terminów wnoszenia odwołań w przypadkach, gdy odwołania nie wniesiono, a wymiar podatku jest pod względem materjalnym nieprawidłowy.**

Izby Skarbowe zostają upoważnione do bezpośredniego przedkładania N. T. A. odpowiedzi na skargi, wnoszone od decyzji komisji odwoławczych, względnie od decyzji, wydanych w ostatniej instancji przez izby skarbowe.

Kierownicy urzędów skarbowych zostają upoważnieni do ograniczania poboru podatku dochodowego do kwoty, wynikającej z prowizorycznego rozpatrzenia odwołania płatnika, wniesionego od wymiaru podatku. O ile chodzi o wymiary podatku dochodowego, dokonywane przez oddziały bilansowe izb skarbowych, uprawnienie do ograniczania poboru podatku przysługuje prezesom izb skarbowych.

Wymiary podatku od nieruchomości na rok 1934.

Ponieważ podstawa wymiaru ulegała od roku 1914 — a zatem przez 20 lat — najrozmaitszym zmianom, czyto przez orzeczenia Urzędu Rozjemczego, czyto przez swobodne umowy, na podstawie art. 3 ustawy o ochronie lokatorów zawierane, czyto wreszcie przez samowolne obniżki czynszów przez lokatorów, — a doniesienia o tych zmianach, jak to w wielu konkretnych wypadkach nam wiadomo, niejednokrotnie we Wydziale Skarbowym tut. Magistratu poginęły i skutkiem tego w aktach wymiarowych wytworzył się chaos uniemożliwiający sprawiedliwe wymiary, zgodne z istotnym stanem rzeczy, **wskazanem** jest ze względu na przejęcie tych aktów przez Urzędy Skarbowe, tak w interesie właścicieli realności, jak i Władz wymiarowych dla wyjaśnienia stanu faktycznego, **przedłożenie** dotyczącym Urzędom Skarbowym w **pierwszej połowie stycznia 1934 r., nowych zeznań czynszowych** na formularzach, które będą do nabycia w biurze naszego Towarzystwa.

Z prasy.

Ostatnio sprawami właścicieli nieruchomości zaczęła się również interesować prasa codzienna. Coraz częściej pojawiają się na łamach dzienników warszawskich artykuły, zwracające uwagę na krytyczne, wprost groźne położenie własności nieruchomej w miastach. W jednym z ostatnich numerów „Kurjera Warszawskiego“ w artykule „Własność nieruchoma i lokatorzy“, autor wskazuje na wszystkie bolączki, które w dobie obecnej dotykają właścicieli nieruchomości, wysnuwając konkluzję, że:

„Jeżeli nie nastąpi gruntowna rewizja poglądów dzisiejszych i nie będzie wszczęta akcja w kierunku ochrony własności nieruchomej, sytuacja może się stać tragiczna, coraz mniej bowiem będzie mieszkań i trzeba będzie masowo budować baraki. A Polska „barakowa“ splendoru nam nie przysporzy“.

RÓŻNE.

Podatek od placów niezabudowanych, od sadów.

W myśl przepisów wykonawczych, wydanych w roku 1927 do rozporządzenia Prez. Rzeczpospolitej o rozbudowie miast, wolne były od podatku od placów niezabudowanych place w miastach, zajęte pod sady i parki. Do roku 1933 włącznie wszystkie place miejskie, o ile obsadzone były dostateczną ilością drzew owocowych, nie podlegały temu podatkowi.

Wspomniane wyżej przepisy zostały zmienione rozporządzeniem z dnia 31 marca 1933 r. w tym sensie, że sady zostały wyłączone z odnośnego paragrafu dawnego rozporządzenia z 1927 r., traktującego o placach, podlegających zwolnieniu od podatku od placów niezabudowanych. **W ten sposób, poczynając od 1934, wszystkie place w miastach, zajęte pod sady, czy to warzywne czy owocowe, pociągnięte zostaną do opłacania podatku od placów niezabudowanych.**

Eksperymenty podatkowe.

Niektóre rady miejskie uchwaliły pobierać samoistny podatek od budynków zamiast dotychczasowego dodatku do państwowego podatku od nieruchomości. Jednakże władze nadzorcze uchwał tych nie zatwierdziły, uznając utrzymanie na przyszłość kumulacji samorządowego podatku od budynków z państwowym podatkiem od nieruchomości za celowe.



Ile płacę z domku danin i opłat?

Szanowna Redakcjo!

Upraszam o podanie do wiadomości spisu opłat i danin, jakie ponosić muszę jako właściciel jednopiętrowego domku, który z bliższą i dalszą rodziną zajmuję. Może spis ten dostanie się do wiadomości ogółu lokatorów, którzy nam ciągle zazdroszczą dochodów i choć w części sprostuje mniemanie fałszywe o ogromnych dochodach właścicieli realności.

A może to zestawienie dotrze i do władz?

Z poważaniem
(podpis).

Z jednopiętrowego domku płacę:
1) podatek od nieruchomości;
2) podatek gruntowy;
3) podatek wodociągowy;
4) podatek lokatorski;
5) daninę majątkową;
6) asekurację;
7) dozorcę;
8) opłaty na fundusz pracy;
9) opłaty za lampę orjentacyjną;
10) opłaty za oświetlenie schodów;
11) opłaty do Kasy chorych za dozorcę;
12) opłaty kominiarskie;
13) opłaty za wywóz śmieci.

W świetle tych opłat, nie licząc remontów, mieszkanie zajmowane przeze mnie i moją rodzinę **jest bardzo drogie.** Nie wliczam w to procentów od włożonego kapitału.

Który z panów lokatorów płaci tyle danin?

(X.).

Nakładem Towarzystwa katolickich właścicieli realności w Krakowie. — Drukarnia Polska w Krakowie.